

**Oggetto: Perizia inerente complesso immobiliare "Area Busseti"
in Via Arzani a Cassano Spinola**

Il sottoscritto Alberto Busseti, libero professionista iscritto all'Ordine degli architetti di Alessandria con il n° 119, con studio in Novi Ligure, vicolo Madonna 4, avendo ricevuto incarico dall'Amministrazione comunale di redigere perizia inerente l'area di cui in oggetto, ai fini di stabilire gli oneri che l'Amministrazione si accollerebbe in caso di donazione degli immobili da parte della proprietà, relaziona quanto segue:

Premessa:

- I fabbricati, censiti al Foglio N. 7, mappali 214 e 215 del Comune di Cassano Spinola, sono ubicati in Via Arzani, in Centro Storico nelle immediate vicinanze di Piazza XXVI Aprile.

- Normativa urbanistica comunale.

Il PRGC vigente del Comune di Cassano Spinola inquadra gli immobili e i fabbricati sopra specificati come "Aree ed edifici di interesse storico".

Nello specifico la Tav. 3a, avente ad oggetto Disciplina per aree di interesse storico "Tipi di Intervento", definisce gli interventi edilizi ammessi che risultano i seguenti:

Edificio principale residenziale:

- risanamento conservativo e riadeguamento funzionale con prescrizioni particolari: elementi architettonici isolati con caratteri documentari (recupero dei portali degli archivolti e dei passaggi coperti).

Edifici rustici:

- ristrutturazione edilizia totale.

CASSANO SPINOLA



C_C005 - 0 - 1 - 2016-09-22 - 0003244

Prot Generale n: 0003244 A

Data: 22/09/2016 Ora: 08.59

Classificazione

Attualmente, dall'esame della documentazione catastale in allegato (visure ed elaborato planimetrico), la proprietà è intestata alla signora Bussetti Stefania; detti beni sono derivanti da testamento olografo del 2012 di Bussetti Marco.

- L'immobile, oggetto di perizia, il 12/11/2014 è crollato nella parte prospiciente via Arzani. L'edificio in condizioni precarie da anni, a seguito del lungo periodo di abbandono ed a causa delle continue infiltrazioni meteoriche, ha subito il collasso della copertura e dei solai interni che cedendo hanno coinvolto, facendola crollare, la muratura perimetrale fronte strada.

In seguito ai fatti sopracitati, nel novembre 2014, sono stati effettuati lavori di demolizione al fine di eliminare le condizioni di pericolo e, per ridurre il rischio di fessurazioni e cedimenti sulla parete del fabbricato di altra proprietà adiacente al lato sinistro, già ristrutturato e regolarmente abitato, sono stati lasciati i detriti di demolizione nella parte bassa e compattati in modo da contenere le spinte orizzontali della parte inferiore della muratura in attesa di intervento di sistemazione dell'area. Il perimetro è stato recintato.

- Attualmente la situazione dei luoghi è la seguente:

L'edificio principale del complesso, quello prospiciente la via Arzani composto originariamente da tre piani fuori terra e parzialmente cantinato, contraddistinto catastalmente con il mappale 215, è demolito fino alla parete che delimita l'androne carraio, con i piani soprastanti ancora in essere (foto 4/5/17).

La parte demolita, sulla cui area insistono i detriti compattati, insiste su una superficie di circa mq 135 (foto 1/13/18/22).

Il fabbricato soprastante l'androne carraio, confinante con il mappale 213, compresa la porzione prospiciente la corte interna comune di cui al mappale 214/3, si articola su tre piani fuori terra ed occupa in pianta un'area di circa mq 138. La corte comune 214/3 (foto 7/8/9) ha una superficie di circa mq 174.

Dall'androne, di profondità pari alla larghezza dell'immobile, da via Arzani si accede all'interno dell'isolato, nella corte comune 214/3, con passaggio comune agli altri edifici (vedere foto n. 5/6/7). Appena passato l'androne carraio, sul lato sinistro, si trova il vecchio muro di cinta della corte interna 811, in laterizio pieno e pietra intonacati con coppi a coronamento, a cui si accede pedonalmente tramite portoncino in legno e, con automezzo, mediante cancello a due ante in ferro sorretto da pilastri in mattoni a vista protetti da pensilina, entrambi di più recente realizzazione.

La corte interna del fabbricato demolito, posizionata parallelamente alla via Arzani, (contrassegnata con il mappale 811) ha superficie catastale di circa mq 270; essa è gravata da diritto di passaggio per i mappali 812 e 688. In questo cortile si trovano gli altri fabbricati rustici di proprietà, articolati su due piani e consistenti in vecchi depositi, box e soprastanti fienili, contrassegnati catastalmente con i mappali 214 sub 4 e 6.

- Edifici rustici:

Le immagini fotografiche contrassegnate dai n. 10/12/23 mostrano lo stato conservativo dei fabbricati rustici. Anch'essi risentono del lungo stato di abbandono, ma in complesso la condizione strutturale risulta lievemente migliore del precedente edificio.

Si fa notare che il solaio del fienile posizionato nel cortile (mapp. 811) ha subito un crollo parziale. La muratura a tratti presenta fessurazioni. Questi ultimi tre fabbricati rustici, che si sviluppano su due piani, occupano un'area coperta pari a circa mq 76 e confinano con il mappale 812 di altra proprietà che detiene il diritto di passaggio sul cortile 811.

- In conseguenza a quanto prima esposto, la consistenza dell'area è la seguente:
edificio principale su via Arzani - la parte demolita occupa un'area di mq 135 circa;
la restante porzione, dall'androne alla corte comune 214 (composta da tre piani fuori terra) - ha una superficie coperta di circa mq 138;
la corte comune 214 - misura circa mq 174;
il cortile contrassegnato con il mappale 811 - ha superficie catastale di circa mq 270;
i tre fabbricati rustici, su due piani - occupano un'area coperta pari a circa mq 76.

- Criteri e metodologia estimativa, mercato immobiliare:

La stima dei beni è redatta, in parte col criterio del confronto fra tipologie simili di edifici e zone, in base alle caratteristiche dell'area, alla locazione ed a quanto sopra esposto, considerando anche gli interventi qui ammessi dal PRGC, e non tenendo conto dei valori contenuti nella banca dati dell'Agenzia delle entrate per Cassano, in quanto riferiti a fabbricati in stato di conservazione normale e non fatiscente.

- Considerata anche l'attuale crisi presente nel settore degli investimenti immobiliari, si procede con la valutazione che potrebbe essere effettuata come segue:

Per il fabbricato residenziale, la parte demolita, insieme alle corti, quella comune (mapp.214/3) e quella interna 811, (si ricorda ancora che nei cortili sussistono le servitù

di passaggio a favore di terzi) il valore attribuito è quello del terreno edificabile in pieno centro cittadino, a pochi passi dal municipio, dalla chiesa e dai parcheggi pubblici..

La superficie considerata è, come quantificato nelle righe precedenti, mq 135 per la porzione crollata da sommare ai mq 174 del mappale 214 ed a mq 270 del mappale 811, cioè circa mq 579.

- La mia ipotesi è di 60 euro a metro quadrato per un totale di euro 35.000 circa per questa parte.

La porzione di edificio su via Arzani, dall'androne alla corte comune 214 ha una superficie di circa mq 138 per il piano terra, di 137 per il primo, di 115 per il secondo ed altri 115 circa per il sottotetto, che sommano mq 500 circa.

Anche per il valore di questo immobile, in considerazione di un eventuale suo futuro recupero e non trascurando i costi per la messa in sicurezza ed il ripristino delle parti ammalorate, attribuisco quello del terreno edificabile prima considerato e cioè 60 euro a metro quadrato; il totale di questa porzione di fabbricato ammonta quindi ad euro 500 x 60 = euro 30.000.

- In conclusione, i tre fabbricati rustici (mappale 214 sub 4/6) considerando anche che il PRGC ammette la ristrutturazione edilizia che consente la realizzazione di interventi volti a trasformare gli organismi edilizi.

- la loro superficie è di 75 mq per piano, per un totale pari a mq 150 circa; la mia valutazione è per questi rustici di euro 100/mq, quindi euro 15.000 complessivi.

Il valore globale, a mio parere, per l'intera area, al momento attuale, ammonta a circa euro 80.000 (ottantamila).

- Ai fini di determinare le condizioni statiche dell'insieme e considerare quali possano essere orientativamente gli oneri per la messa in sicurezza degli immobili è stato consultato l'ingegnere Sardi Pier Angelo che, in breve, relazione quanto segue:

- Analizzando la parte di edificio, di altra proprietà, confinante sulla sinistra, quando si procederà alla rimozione del materiale della demolizione, occorrerà valutare una sottomurazione della parete perimetrale e la ricucitura della stessa muratura fino ad una quota di circa 2.50 m dal piano strada.

Per ripristinare il collegamento della facciata con la muratura ortogonale si renderà necessario un intonaco armato con fissaggio di rete elettrosaldata con diametro 5 mm e maglia 20x20 cm mediante tasselli ad espansione e rinzaffo in malta di cemento; in prossimità del muro di spina dovranno essere incrementati i fissaggi potendo ancorarsi più in profondità e realizzando una sorta di incatenamento.

Per legare la rete elettrosaldata alla muratura fronte lato strada si dovranno eseguire graffettature ancorando con tassello chimico barre ad aderenza migliorata D. 12 mm nella facciata dell'edificio adiacente ad almeno 50 cm dallo spigolo, ripiegandole a formare l'angolo e legandole alla rete elettrosaldata con una sovrapposizione di almeno 1.5 m.

Tale graffettatura dovrà avere un passo di circa 70-80 cm (da una griffa all'altra);

La graffettatura in facciata, al fine di non arrecare danni alla stessa, dovrà essere posta in una scanalatura sufficiente alla ricopertura della stessa pareggiando l'intonaco di facciata. Al fine di contenere gli effetti termici sull'edificio confinante, che a seguito della demolizione allo stato attuale si trova con la parete esposta all'esterno, si consiglia la realizzazione di cappotto isolante di spessore pari a 8 cm.

A riguardo della porzione di edificio a destra, qualora si decidesse di mantenerlo in essere, occorrerà effettuare un consolidamento fino alla muratura di confine con l'accesso carrai. Si dovrà completare la demolizione in modo da pareggiare la muratura e, come per il lato sinistro prima descritto, si consiglia un intonaco armato da terra a tetto dopo aver ricucito la muratura e chiuso la varie aperture.

La copertura in legno dovrà essere rifatta, ai fini di impedire ulteriori danni derivanti dagli agenti meteorici, e occorrerà valutare l'eventuale demolizione del terrazzo prospiciente via Arzani. La lattoneria del tetto sarà da sostituire completamente al fine di regimentare le acque di scolo.

- Stima dei costi di massima per messa in sicurezza:

- Rimozione detriti compreso trasporto in discarica: 8000 €
- Scavo fondazione a sx (da definire dopo relazione geologica) 300 €
- Fondazione e Sottomurazione in cls : 2500 €
- Ricucitura parte bassa a sx con mattoni pieni: 600 €
- Realizzazione intonaco armato: 4000 €
- Cappotto termico con intonaco di finitura parete sx: 3900 €
- Completamento demolizione parti a dx: 2000 €

- Riuccitura e riempimento varchi parete dx: 4500 €
- Realizzazione intonaco armato parete dx: 4500 €
- Rifacimento copertura in legno: 11000 €
- Scossaline gronde e discese in preverniciato: 1500 €
- Rimozione terrazzo su strada compresa la sistemazione locale della facciata: 1500 €
- Sistemazione terreno a fine lavori: 1500 €

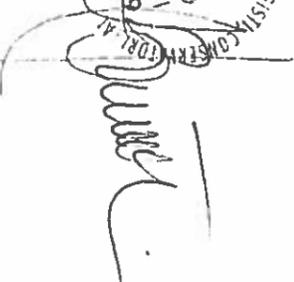
Totale di massima lavori di messa in sicurezza: Euro 45.800 (Quarantacinquemilaottocento)

- Il sottoscritto, con quanto esposto, reputa di aver dato compimento al mandato ricevuto.

In fede:

Alberto Busseti

Novi Ligure, settembre 2016

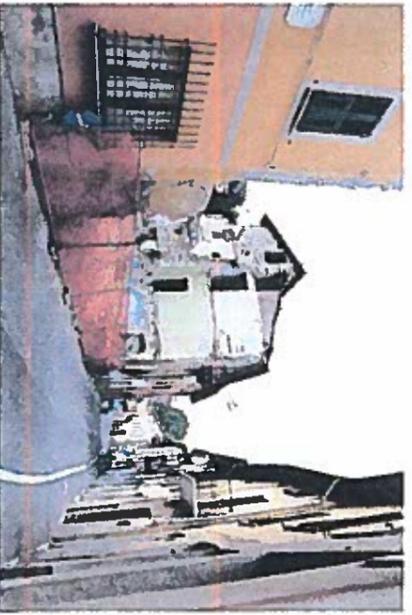


Sez. A
Architetti
ALBERTO
BUSSETI
N° 119
0874 *

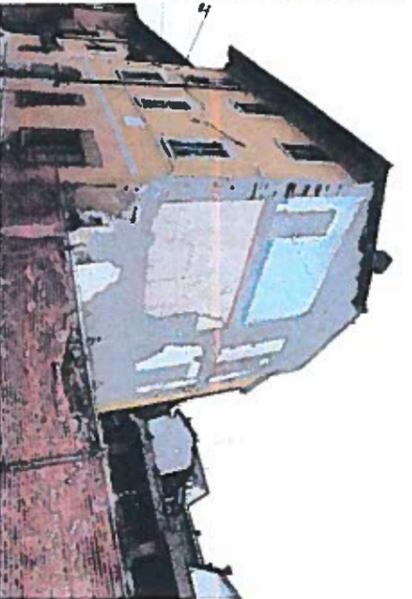
CONFERMA
IDR. A.

ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
"Arca Bussciti" - Via Arzani, Cassano Spinola



1



2



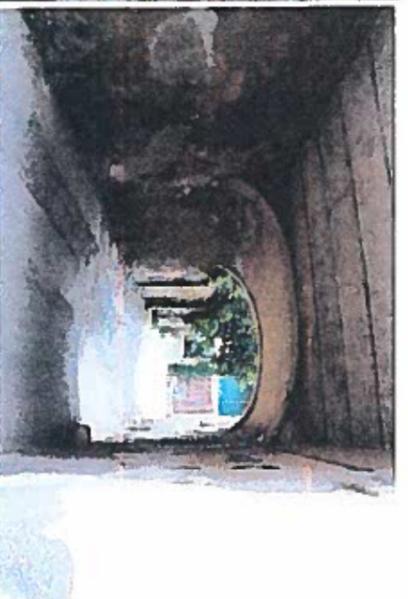
3



4



5



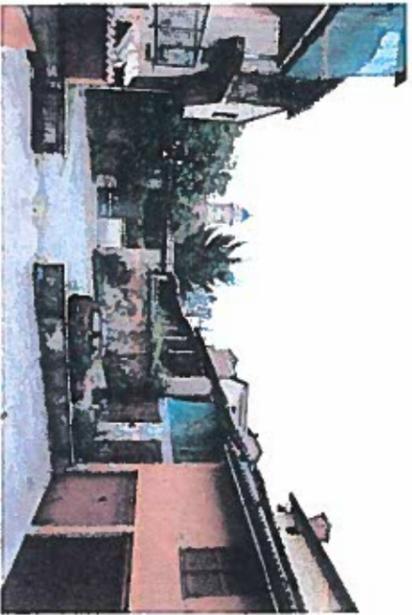
6



7



8



9



10



11

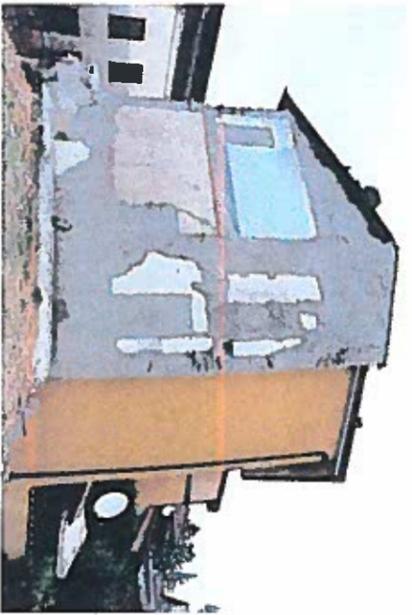


12

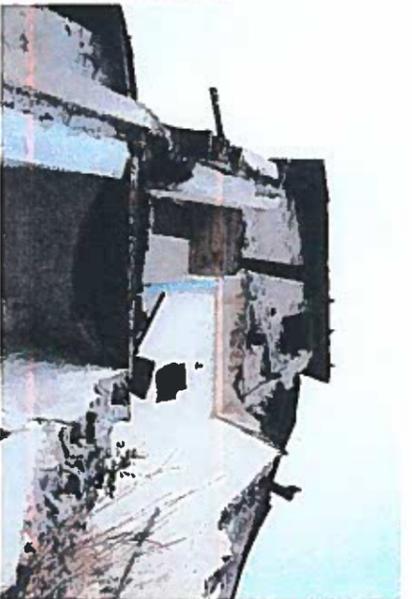


13





14



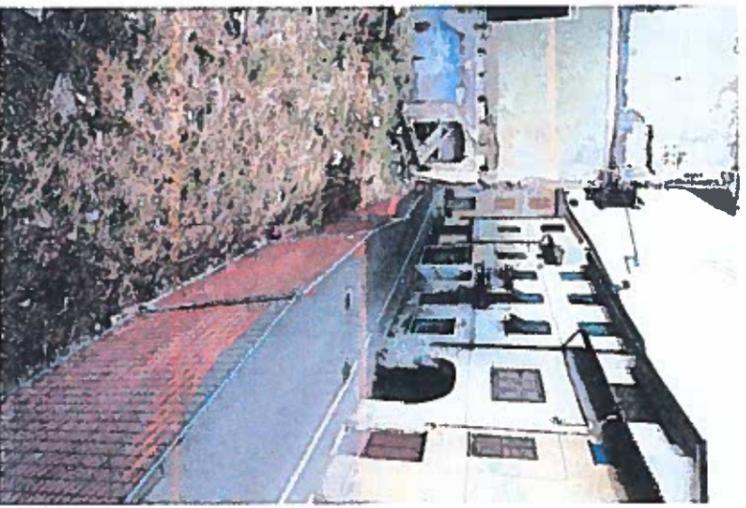
15



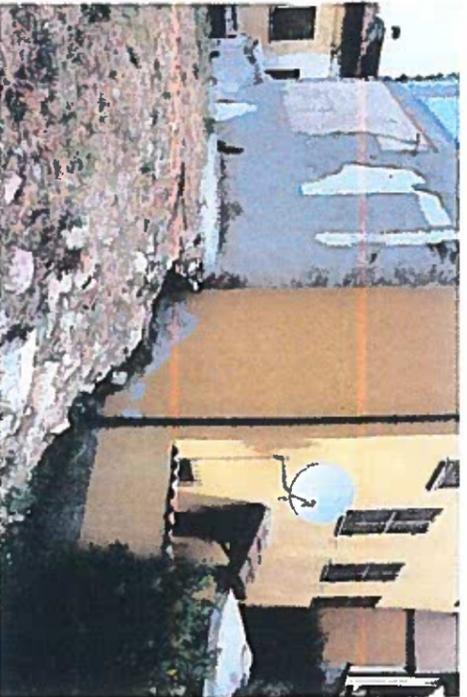
16



17



18



19



20



21



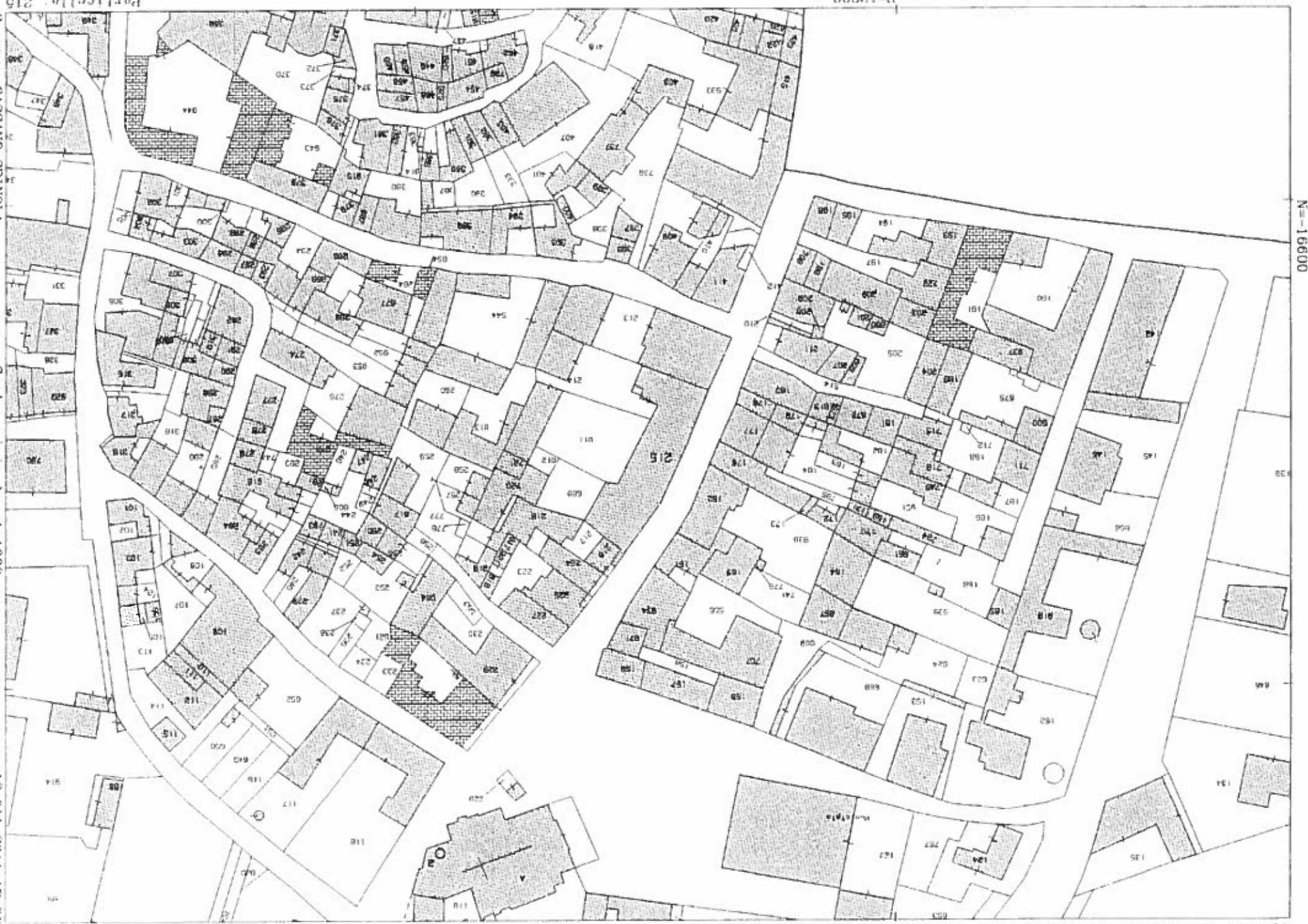
22



23



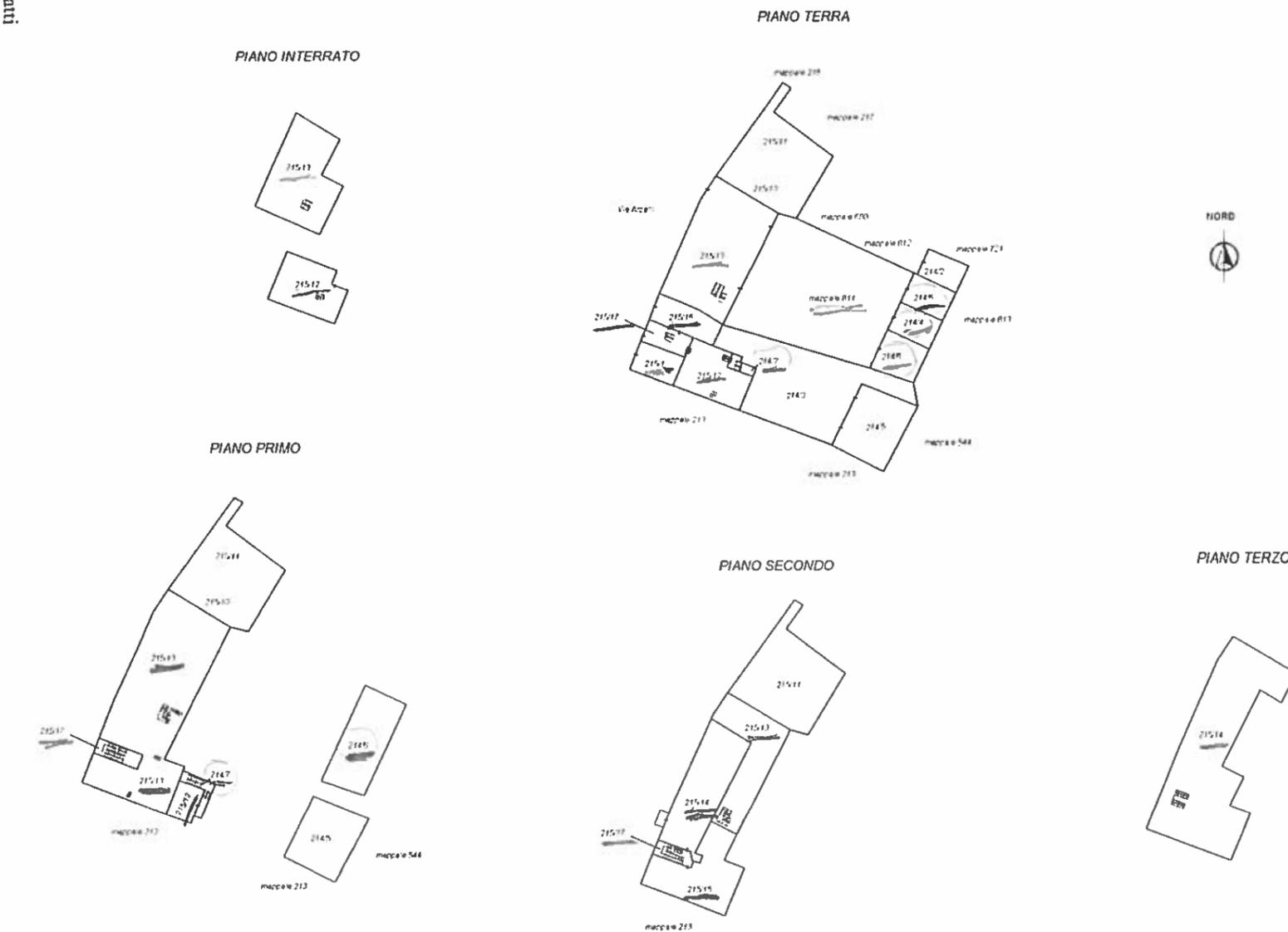
24



ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Pastore Gianfranco	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Alessandria	N. 01577
Comune di Cassano Spinola	Sezione:	Foglio: 7	Particella: 214	Pratica n. 13/10/2011 del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. 319202 del 05/10/2011 Scala 1 : 500	

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Provinciale di Alessandria

Data: 02/09/2016 - n. 157986 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Dati della richiesta	BUSSETTI STEFANIA
Soggetto Individuato	Fabbricati siti nel comune di CASSANO SPINOLA (Codice: C005) Provincia di ALESSANDRIA BUSSETTI STEFANIA nata a NOVI LIGURE il 03/05/1943 C.F.: BSSSFN43E43F965V

I. Unità Immobiliari site nel Comune di CASSANO SPINOLA(Codice C005) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		7	215	1			C/1	1	18 m ²	Totale: 24 m ²	Euro 205,45 L. 397.800	VIA ARZANI n. 40 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		7	720				C/6	U	33 m ²		Euro 93,74	VIA ARZANI piano: T; VARIAZIONE del 03/06/2014 protocollo n. AL0110609 in atti dal 03/06/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 41869.1/2014)	
3		8	74	2			A/4	3	4,5 vani	Totale: 104 m ² Totale escluse aree scoperte**: 104 m ²	Euro 188,25	VIA VILLALVERNIA n. 32 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		7	811				area urbana		270 m ²			VIA ARZANI n. 88 piano: T; COSTITUZIONE del 03/10/2011 protocollo n. AL0316426 in atti dal 03/10/2011 COSTITUZIONE (n. 5151.1/2011)	
5		7	214	4			C/6	U	17 m ²	Totale: 23 m ²	Euro 48,29	VIA ARZANI n. 88 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
6		7	214	6			C/2	U	45 m ²	Totale: 73 m ²	Euro 69,72	VIA ARZANI n. 88 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 02/09/2016

7		7	214	7			A/4	1	4 vani	Totale: 86 m ² Totale escluse aree scoperte**: 84 m ²	Euro 121,88	VIA ARZANI n. 78 piano: S1-T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
8		7	215	12			A/4	1	15 vani	Totale: 480 m ² Totale escluse aree scoperte**: 480 m ²	Euro 457,06	VIA ARZANI n. 90 piano: S1-T-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
9		7	215	13			A/4	1	5,5 vani	Totale: 153 m ² Totale escluse aree scoperte**: 153 m ²	Euro 167,59	VIA ARZANI n. 54/A piano: 2-3; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
10		7	215	14			A/4	1	3 vani	Totale: 77 m ² Totale escluse aree scoperte**: 77 m ²	Euro 91,41	VIA ARZANI n. 54/B piano: 2-3; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

- Immobile 3: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 5: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 6: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 7: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 8: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 9: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 10: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 32 m² 383 Rendita: Euro 1.443,39

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BUSSETTI Stefania nata a NOVI LIGURE il 03/05/1943	BSSSFN43E43F965V*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA TESTAMENTO OLOGRAFO del 19/09/2012 protocollo n. AL0232632 Voltura in atti dal 03/11/2014 Repertorio n.: 33815 Rogante: ARICO LUIGI Sede: FIRENZE Registrazione: UU Sede: EMPOLI Volume: 1395 n: 9990 del 18/09/2013 TESTAMENTO DI BUSSETTI MARCO (n. 11037.1/2014)			

